

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN DEL
PATRIMONIO ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0528-2017/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 31 de agosto de 2017

Visto el Expediente n.º 825-2016/SBN-SDAPE, mediante el cual se sustenta el procedimiento de otorgamiento de arrendamiento directo solicitado por la empresa Entel Perú S.A., respecto del área de 150,32 m², ubicada en la cima del cerro San Juan, a la altura del anexo Socsi, a la derecha de la carretera Cañete – Lunahuaná, distrito de Lunahuaná, provincia de Cañete y departamento de Lima, que forma parte del predio de mayor extensión inscrito en la Partida n.º 21103363 del Registro de Predios de la Oficina Registral Cañete, Zona Registral N.º IX – Sede Lima; y, anotado con CUS N.º 41101; y,

CONSIDERANDO:

Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales-SBN, en mérito a lo dispuesto por la Ley n.º 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo n.º 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, así como al Decreto Supremo n.º 058-2011-PCM, que actualiza la calificación y relación de los organismos públicos de acuerdo a lo dispuesto por la Ley n.º 29158, es un Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que constituye el Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, siendo responsable tanto de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo, teniendo como finalidad lograr el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social;

Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 43º y 44º del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante el Decreto Supremo n.º 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 en el diario oficial "El Peruano" (en adelante "ROF de la SBN"), la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatual es el órgano competente en primera instancia para sustentar y aprobar los actos de adquisición y administración de los bienes estatales bajo competencia de esta Superintendencia, procurando con ello una eficiente gestión de éstos, racionalizando su uso y optimizando su valor;

Que, es preciso señalar que el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en los artículos 92º, 94º, 95º y 96º del Reglamento de la Ley n.º 29151 "Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales", aprobado por el Decreto Supremo n.º 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias y por la Directiva n.º 005-2016/SBN denominada "Procedimientos para el arrendamiento de predios del dominio privado del Estado de libre disponibilidad", aprobada por la Resolución n.º 068-2016/SBN publicada el 16 de setiembre de 2016 en el diario oficial "El Peruano";

Que, de conformidad con lo descrito en el artículo 94º del citado Reglamento, se podrá otorgar en arrendamiento directo predios de dominio privado estatal, en los siguientes casos: i) cuando se encuentre ocupado por más de un (01) año anterior a la fecha de publicación del Reglamento sin mediar vínculo contractual alguno, siempre que el poseedor pague la renta dejada de percibir durante el año inmediato anterior a la suscripción del contrato; y, ii) cuando la renta mensual a valor comercial resulte ser inferior al 50% de la Unidad Impositiva Tributaria;



Que, mediante el documento s/n recepcionado por esta Superintendencia el 09 de agosto de 2016 (folios 02 al 04), la empresa Entel Perú S.A., inscrita en la Partida n.º 00661651 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N.º IX - Sede Lima, solicitó el otorgamiento del arrendamiento directo por la causal regulada en el numeral 2 del artículo 94º del Reglamento de la Ley n.º 29151, del área de 160,00 m², ubicada en la cima del cerro San Juan, a la altura del anexo Socsi, a la derecha de la carretera Cañete – Lunahuaná, distrito de Lunahuaná, provincia de Cañete y departamento de Lima, cuya finalidad es la ampliación de cobertura del servicio público de telecomunicaciones en el distrito de Lunahuaná para brindar el servicio de telefonía móvil de óptima calidad en beneficio de toda su población, para tal efecto adjuntó documentación legal y técnica (memoria descriptiva y plano de ubicación - localización);

Que, debe tenerse presente que el procedimiento de arrendamiento descansa sobre la base de la libre disponibilidad del bien inmueble, teniendo en cuenta para ello entre otras cosas, la condición jurídica del mismo;

Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal evalúa en principio si el predio objeto de arrendamiento es de propiedad del Estado, si es de libre disponibilidad y su no inclusión dentro de un régimen legal especial para la administración del mismo, para posteriormente proceder a la calificación formal de cada uno de los documentos presentados por los administrados;

Que, tomando en consideración lo descrito en el considerando precedente, la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal emitió el Oficio n.º 3725-2016/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 22 de agosto de 2016 (folio 22), a través del cual realizó observaciones a los documentos presentados por la empresa Entel Perú S.A., para que en el plazo de diez (10) hábiles computados a partir del día siguiente de su notificación, a fin de dar trámite a su solicitud, cumpla, entre otros, con lo siguiente: 1) señalar el área correcta de arrendamiento, toda vez que, en su escrito indicó que el área solicitada en arrendamiento es de 160,00 m², mientras que en la memoria descriptiva y el plano de localización – ubicación consignó el área de 65,92 m², 2) señalar el plazo que solicita para el arrendamiento, 3) adjuntar plano perimétrico del área solicitada, en coordenadas UTM, a escala apropiada, con indicación de área, linderos, ángulos y medidas perimétricas, autorizados por ingeniero o arquitecto colegiado, en soporte físico (papel) y archivo digital (CD-ROM), 4) adjuntar plano de ubicación del área solicitada en escala apropiada; y, 5) adjuntar memoria descriptiva del área solicitada, con los colindantes si los hubiere, autorizada por ingeniero o arquitecto colegiado y habilitado, bajo apercibimiento de tenerse por no presentada su solicitud;

Que, es preciso señalar que mediante el documento s/n recepcionado por esta Superintendencia el 07 de setiembre de 2016 (folios 23 al 26), la empresa Entel Perú S.A. indicó que solicita en arrendamiento el área de 150,00 m² por el plazo de un (01) año y remitió documentos legales y técnicos (memoria descriptiva, plano perimétrico y plano de ubicación – localización) con la finalidad de subsanar las observaciones formuladas a través del Oficio n.º 3725-2016/SBN-DGPE-SDAPE;

Que, la Única Disposición Complementaria Transitoria de la Directiva n.º 005-2016/SBN denominada "Procedimientos para el arrendamiento de predios del dominio privado del Estado de libre disponibilidad", aprobada por la Resolución n.º 068-2016/SBN publicada el 16 de setiembre de 2016 en el diario oficial "El Peruano", regula que *"los contratos de arrendamiento otorgados antes de la vigencia de la presente Directiva, así como los procedimientos que se encuentren en trámite se registrarán por la presente Directiva a partir de la etapa en que se encuentren"*;

Que, asimismo, producto de la evaluación efectuada a la solicitud presentada por la empresa Entel Perú S.A. recepcionado por esta Superintendencia el 07 de setiembre de 2016, la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal emitió el Oficio n.º 4857-2016/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 20 de octubre de 2016 (folio 40) a través del cual advirtió, entre otros, discrepancias entre el área señalada en su escrito y el área obtenida al ingresar las coordenadas del cuadro de datos técnicos del plano perimétrico, así también, advirtió discrepancias técnicas en el plano perimétrico;



RESOLUCIÓN N° 0528-2017/SBN-DGPE-SDAPE

Que, mediante los documentos s/n recepcionados por esta Superintendencia los días 08 de noviembre de 2016 (folios 41 al 43) y 14 de diciembre de 2016 (folios 55 al 56), la empresa Entel Perú S.A. reformuló el área materia de arrendamiento directo por la de 150,32 m² y adjuntó documentación técnica (memoria descriptiva y plano);

Que, mediante el Oficio n.º 5906-2016/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 15 de diciembre de 2016 (folio 63), la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal realizó observaciones técnicas a la documentación presentada para la reformulación del área solicitada en arrendamiento, por lo que, la empresa Entel Perú S.A. mediante el documento s/n recepcionado por esta Superintendencia el 26 de diciembre de 2016 (folios 72 y 73) adjuntó la documentación técnica (memoria descriptiva y plano) sustentatoria cumpliendo con subsanar las observaciones;

Que, mediante el Memorando n.º 3976-2016/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 23 de diciembre de 2016 (folio 70), reiterado mediante el Memorando n.º 0632-2017/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 15 de febrero de 2017 (folio 94), la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal solicitó a la Procuraduría Pública información relacionada con la existencia de procesos judiciales que recaigan sobre el CUS N.º 41101, así como, información relacionada con la existencia de medidas cautelares que impidan el otorgamiento de actos de administración; siendo atendido por la citada Procuraduría a través del Memorando n.º 373-2017/SBN-PP de fecha 30 de marzo de 2017 (folio 107), en el que señaló: *"de la consulta efectuada al aplicativo con el que cuenta esta procuraduría, se ha podido determinar que no existe procesos judiciales en trámite sobre el predio materia de consulta"*;

Que, mediante el Memorando n.º 3982-2016/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 23 de diciembre de 2016 (folio 71), la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal solicitó a la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario información relacionada a la existencia de actos de disposición que recaigan sobre el área de 150,32 m², el que fue atendido por la citada subdirección a través del Memorando n.º 0004-2017/SBN-DGPE-SDDI de fecha 02 de enero de 2017 (folio 80), en el que indicó: *"no se visualiza gráficamente ninguna solicitud de ingreso relacionada a algún acto de disposición y/o pedido en trámite. (...) el predio no se encuentra incluido y no se superpone con predios en evaluación o incorporados al Portafolio Inmobiliario de la SBN o propuestos para Subasta de la SBN"*;

Que, mediante el Oficio n.º 6070-2016/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 22 de diciembre de 2016 (folio 64), la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal solicitó al Jefe de la Oficina Registral de Cañete, Zona Registral N.º IX – Sede Lima que emita el Certificado de Búsqueda Catastral del área de 150,32 m², quién remitió el Oficio n.º 055-2017/ZRNºIX-OR/CAÑETE/PR. de fecha 12 de enero de 2017 (folio 82), a través del cual trasladó el Certificado de Búsqueda Catastral (folio 83), en donde se consignó que: *"insertado el polígono en consulta en la base gráfica digital de propiedades disponible a la fecha en la Oficina de Catastro, se visualiza gráficamente el área en consulta formando parte del ámbito mayor inscrito en la partida n° 21103363"*;

Que, es preciso señalar que el Estado, representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, es propietario del área de 150,32 m², ubicada en la cima del cerro San Juan, a la altura del anexo Socsi, a la derecha de la carretera Cañete – Lunahuaná, distrito de Lunahuaná, provincia de Cañete y departamento de Lima, que forma parte del predio de



mayor extensión inscrito en la Partida n.º 21103363 del Registro de Predios de la Oficina Registral Cañete, zona Registral N.º IX –Sede Lima y anotado con CUS N.º 41101;

Que, como parte del procedimiento de arrendamiento directo, profesionales de la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal llevaron a cabo la respectiva inspección técnica al área materia de solicitud de arrendamiento (150,32 m²), verificándose que se trata de un terreno de naturaleza eriaza de topografía variada, el suelo es de textura arenosa y rocosa, asimismo, se verificó que a la fecha de la inspección el área se encuentra ocupada por una antena de telecomunicaciones de propiedad de la empresa Entel Perú S.A., cercado con muros de material noble, conforme se desprende de la Ficha Técnica n.º 0076-2017/SBN-DGPE-SDAPE (folio 91);

Que, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 6.2.5 de la Directiva n.º 005-2016/SBN denominada "Procedimientos para el arrendamiento de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad", la Oficina de Administración y Finanzas de esta Superintendencia a petición de la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, mediante el Oficio n.º 132-2017/SBN-OAF de fecha 02 de mayo de 2017 (folio 111), solicitó a la empresa CALA Constructora e Inmobiliaria S.A.C. la valorización comercial del área de 150,32 m²;

Que, mediante la carta n.º 28-17 recepcionada por esta Superintendencia el 17 de mayo de 2017 (folio 118), la empresa CALA Constructora e Inmobiliaria S.A.C. remitió el Informe n.º 29-2017-Valuación comercial de terreno del Estado de 150,32 m² (folios 119 al 133), el mismo que fue materia de observación por parte del profesional técnico de la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal a través del Informe n.º 303-2017/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 30 de mayo de 2017 (folio 135 y 136), puesto en conocimiento de la citada empresa mediante el Oficio n.º 3367-2017/SBN-OAF de la misma fecha (folio 134);

Que, mediante la carta n.º 35-17 recepcionada por esta Superintendencia el 12 de junio de 2017 (folio 137), la empresa CALA Constructora e Inmobiliaria S.A.C. remitió el Informe n.º 29-2017 - Valuación comercial de terreno del Estado de 150,32 m² (folios 138 al 159), subsanando las observaciones formuladas por parte del profesional técnico de la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, por lo que, mediante el Informe n.º 366-2017/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 22 de junio de 2017 (folio 160 y 161) otorgó conformidad a la valuación comercial del área materia de solicitud de arrendamiento. Asimismo, como producto de la tasación efectuada por la citada empresa se determinó que el monto de la renta mensual es de S/. 1 871,48 (Mil ochocientos setenta y uno con 48/100 Nuevos Soles), monto que no incluye pagos de servicios, ni los impuestos de ley y el monto anual asciende a la suma de S/. 22 457,76 (Veintidós mil cuatrocientos cincuenta y siete con 76/100 soles), monto que no incluye pagos de servicios, ni los impuestos de ley;

Que, con la finalidad de dar cumplimiento a lo dispuesto en el tercer párrafo del numeral 6.2.5 de la Directiva n.º 005-2016/SBN, la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal mediante el Oficio n.º 3824-2017/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 26 de junio de 2017 (folio 162), puso en conocimiento de la empresa Entel Perú S.A. el valor comercial de la renta conforme al considerando precedente, el mismo que será cobrado en cuotas mensuales y por adelantado por el periodo de un (01) año;

Que, la empresa Entel Perú S.A. mediante el documento s/n recepcionado por esta Superintendencia el 04 de julio de 2017 (folio 163 y 164), manifestó su conformidad a la renta mensual obtenida como producto de la tasación comercial efectuada al área materia de solicitud de arrendamiento directo;

Que, con la finalidad de obtener información actualizada y a fin de emitir la presente resolución, la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal mediante el Memorando n.º 2553-2017/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 11 de julio de 2017 (folio 172) solicitó a la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario información relacionada a la existencia de actos de disposición que recaigan sobre el área de 150,32 m²; siendo atendido por la citada subdirección a través del Memorando n.º 2202-2017/SBN-DGPE-SDDI de fecha 14 de julio de 2017 (folio 174), en el que señaló: *"no se advierte la existencia de solicitudes de ingreso referidas a algún acto de disposición y/o pedido en trámite. Asimismo, (...) las áreas descritas en el párrafo que antecede no se encuentran incluidas y no se superponen con predios en*





RESOLUCIÓN N° 0528-2017/SBN-DGPE-SDAPE

evaluación o incorporados al Portafolio Inmobiliario de la SBN o propuestos para Subasta Pública”;

Que, del mismo modo, mediante el Memorando n.º 2554-2017/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 11 de julio de 2017 (folio 173), la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal solicitó a la Procuraduría Pública información relacionada con la existencia de procesos judiciales que recaigan sobre el CUS N.º 41101, así como, información relacionada con la existencia de medidas cautelares que impidan el otorgamiento de actos de administración; siendo atendido por la citada Procuraduría a través del Memorando n.º 0938-2017/SBN-PP de fecha 19 de julio de 2017 (folio 175), en el que consignó: “sobre el referido predio no existe a la fecha procesos judiciales vigentes o concluidos”;

Que, atendiendo a lo expuesto en los considerandos precedentes, siendo que el área solicitada es de libre disponibilidad y además la renta mensual es inferior al 50% de la Unidad Impositiva Tributaria vigente en su momento, resulta procedente **autorizar el otorgamiento del contrato de arrendamiento directo a favor de la empresa Entel Perú S.A. por el plazo de un (01) año**, respecto del área de 150,32 m², la que forma parte del predio de mayor extensión, ubicado en la cima del cerro San Juan, a la altura del anexo Socsi, a la derecha de la carretera Cañete – Lunahuaná, distrito de Lunahuaná, provincia de Cañete y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado en la Partida n.º 21103363 del Registro de Predios de la Oficina Registral Cañete, Zona Registral N.º IX –Sede Lima y anotado con CUS N.º 41101, el mismo que puede ser renovado como máximo hasta en dos (02) oportunidades para cuyo caso el monto de la renta deberá ser actualizado según el Índice de Precios al Consumidor (IPC);

Que, sin perjuicio de lo señalado, debe tenerse presente que la empresa Entel Perú S.A. dentro de los diez (10) días hábiles posteriores a la fecha de notificación de la Resolución que aprueba el arrendamiento, deberá efectuar el depósito de la primera cuota y de la garantía de fiel cumplimiento mediante cheque de gerencia no negociable o depósito en la cuenta corriente de la SBN, caso contrario, la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal dejará sin efecto la resolución que aprueba el otorgamiento del arrendamiento de la citada área, tal como lo establece el numeral 6.3.3 de la Directiva n.º 005-2016/SBN;

Que, la garantía de fiel cumplimiento tiene por objeto preservar el buen estado de las instalaciones del predio, el pago de la renta, arbitrios y/o servicios, así como moras, intereses y penalidades conforme a las estipulaciones del contrato. La cláusula de Garantía de Fiel Cumplimiento es por la suma equivalente a dos (02) veces el valor de la renta, la cual deberá ser entregada mediante carta fianza antes de la suscripción del contrato;

Que, de conformidad con los literales a), h), y p) del artículo 44º del Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado por el Decreto Supremo n.º 016-2010-VIVIENDA del 22 de diciembre de 2010, se faculta a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal a sustentar y aprobar los actos de administración de los bienes estatales bajo competencia de la SBN, proyectar los contratos y documentos referidos a los actos de adquisición y administración de la propiedad estatal, cuando corresponda; así como emitir resoluciones en materias de su competencia;



Que, de conformidad con lo dispuesto en la Ley n.º 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento, aprobado mediante el Decreto Supremo n.º 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo n.º 016-2010-VIVIENDA, la Ley n.º 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, modificado por el Decreto Legislativo n.º 1272, el Texto Único Ordenado de la Ley n.º 27444, aprobado por el Decreto Supremo n.º 006-2017-JUS y la Directiva n.º 005-2016/SBN, y;

Estando a los fundamentos expuestos en el Informe Técnico Legal n.º 0842-2017/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 22 de agosto 2017 (folios 181 al 184);

SE RESUELVE:

Artículo 1º.- Autorizar el otorgamiento del contrato de arrendamiento directo por causal de renta mensual a valor comercial que resulte ser inferior al 50% de la Unidad Impositiva Tributaria vigente, a favor de la empresa Entel Perú S.A., del área de 150,32 m², que forma parte del predio de mayor extensión, ubicado en la cima del cerro San Juan, a la altura del anexo Socsi, a la derecha de la carretera Cañete – Lunahuaná, distrito de Lunahuaná, provincia de Cañete y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado en la Partida n.º 21103363 del Registro de Predios de la Oficina Registral Cañete, Zona Registral N.º IX – Sede Lima y anotado con CUS N.º 41101, con la finalidad de ampliar la cobertura del servicio público de telecomunicaciones en el distrito de Lunahuaná para brindar el servicio de telefonía móvil de óptima calidad en beneficio de toda su población, manteniendo instalada la antena de telecomunicaciones.

Artículo 2º.- Otorgar el arrendamiento del área descrita en el artículo precedente a título oneroso a favor de la empresa Entel Perú S.A., por el plazo de un (01) año, por la suma de S/. 22 457,76 (Veintidós mil cuatrocientos cincuenta y siete con 76/100 soles), monto que no incluye los pagos de los servicios que correspondan, ni los impuestos de Ley, el cuál será cancelado en cuotas mensuales y por adelantado, equivalente a la suma de S/. 1 871,48 (Mil ochocientos setenta y uno con 48/100 soles) o su equivalente al tipo de cambio en dólares del día aprobado por la SBS, monto que no incluye pagos de servicios, ni los impuestos de Ley; y, con una Garantía de Fiel Cumplimiento de S/. 3 742,96 (Tres mil setecientos cuarenta y dos con 96/100 Nuevos Soles), el cual es el equivalente a dos (02) veces el valor de la renta mensual.

Artículo 3º.- La contraprestación mensual de S/. 1 871,48 (Mil ochocientos setenta y uno con 48/100 Nuevos Soles), se efectuará mediante cheque de gerencia no negociable o depósito en la cuenta corriente de la entidad arrendadora; y, la Garantía de Fiel Cumplimiento por la suma de S/. 3 742,96 (Tres mil setecientos cuarenta y dos con 96/100 Nuevos Soles), deberá ser entregada mediante carta fianza antes de la suscripción del contrato.

Artículo 4º.- Inscribir en la Oficina Registral de Cañete de la Zona Registral N° IX - Sede Lima de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos lo dispuesto en la presente Resolución por su solo mérito.

Comuníquese y Regístrese.-



Abog. CARLOS GARCÍA WONG
Subdirector de Administración del Patrimonio Estatal
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES